Vorlage

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung		
Bauleitplanung der Stadt Hof **1. Abstimmung über den Antrag/das Planungskonzept des Investors zur Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Marktkauf Hof (Schleizer Straße)** **2. Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch)** **EINLEITUNGBESCHLUSS**		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
08.12.2020	Bauausschuss	nicht öffentlich
10.12.2020	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Anlass der Planung (Antrag)
Der Verbrauchermarkt an der Schleizer Straße wurde in den 1990ern als SB-Warenhaus auf der Basis der zu diesem Zeitpunkt geltenden Ansprüche der Konsumenten entwickelt und ausgewiesen.
Um das Warenhaus zeitgemäß zu betreiben, wurden in den letzten Jahren mehrere Umbauten bzw. Nutzungsänderungen vorgenommen. Ein ständiger Wechsel von Geschäften war die Folge, so dass derzeit einige Flächen leer stehen.
Diese leerstehenden, ungenutzten Läden werden aktuell teilweise als Lager oder Ausstellungsfläche genutzt oder die Ladenfronten sind blickdicht verbaut.
Um die Tendenz zu einem Trading-Down-Effekt zu stoppen, müssen die Warensortimente und damit verbunden der Branchenmix optimal aufeinander abgestimmt werden.

Erläuterung Planungskonzept
Der Investor plant das bestehende Marktkauf Center an der Schleizer Straße neu zu strukturieren und zu modernisieren. Die Maßnahmen sind erforderlich, da sich der Einzelhandelsmarkt und das Käuferverhalten geändert haben.

- Der vorhandene Getränkemarkt, der bisher separat geführt wird, soll aufgegeben und in den bestehenden Markt integriert werden. Die derzeitigen Verkaufsflächen werden zurückgebaut.
- Die Flächen des bestehenden Elektronikmarktes werden verkleinert und der existente Anglermarkt wird in das Center integriert.
- Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes verringert sich von bisher 12.120 m² auf 10.670 m², also um insgesamt 1.450 m².
- Es ist geplant die bestehende Tankstelle zurückzubauen.

Sämtliche zurückgebauten Flächen sollen künftig für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

Durch die Umstrukturierung sollen neue, innenstadtrelevante Sortimente in das Center aufgenommen werden.

- Drogeriefachmarkt mit 680 m²
- Bekleidungsmarkt mit 680 m² (verteilt auf 2 Shops)
- Sonderpostenmarkt (Hartwarendiscounter) mit 700 m²

Die vom Inverstor in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse (CIMA, Leipzig) gibt in ihrem Gutachten an, dass *„negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen aus Gutachtersicht weder in Bezug auf Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Hof noch auf Betriebe in sonstigen Lagen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind“ (Zitat aus Verträglichkeitsanalyse vom Juni 2020, Seite 29).*

Weiteres Verfahren
Zur Vorbereitung–des Einleitungsbeschlusses haben bereits mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Hof und dem Investor bzgl. seiner Planungsabsichten stattgefunden. Der Vorhabenträger hat der Stadtverwaltung ein städtebauliches Konzept für sein Projekt, einschließlich der geplanten Erschließung, Stellplatzsituation, Grünflächen, etc. vorgelegt.

Mit dem jetzt zu fassenden Einleitungsbeschluss soll dem Investor in Bezug auf die weiteren vertiefenden Planungen und Erarbeitung der Rechtsgrundlage (Bebauungsplan) Handlungssicherheit gegeben werden. Über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt ein gesonderter Beschluss.

In der Folge ist vorgesehen, die Planung zu konkretisieren und die Entwurfsfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes fortzuführen. Parallel dazu werden ein Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Inhalt des Durchführungsvertrages erarbeitet.

Weiterhin wird eine städtebauliche Grundlagenvereinbarung geschlossen, welche die gegenseitigen Pflichten und Aufgaben regelt.

Daran schließt sich der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen

1. über die Zulässigkeit des Antrags/Planungskonzepts des Investors
zu entscheiden

und

2. die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Tuchergelände II“ gem. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB
zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Antrag des Investors auf Verfahrenseinleitung vom 20.11.2020
- Vorhabenbeschreibung vom 25.11.2020
- Verträglichkeitsgutachten der CIMA GmbH vom 21.06.2020
- Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan 1:750 vom 23.11.2020
- Bestand Lageplan 1:1000 vom 25.11.2020
- Planung Lageplan Abbruch 1:1000 vom 25.11.2020
- Planung Grundriss EG Gesamtkonzept nach Umbau 1:250 vom 25.11.2020
- Planung Außenanlagen Gesamtkonzept nach Umbau 1:500 vom 25.11.2020

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 08.12.2020
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 10.12.2020
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 26.11.2020
UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

1_Antrag Aufstellungsbeschlussverfahren mit Unterschrift
2_Vorhabenbeschreibung vom 25.11.2020
3_Cima-Gutachten_VU_Hof_Marktkauf 21.06.2020
4_Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan_24.11.2020
5_Lageplan Bestand M. 1-1000_Plan 101_A
6_Lageplan Abbruch M. 1-1000_Plan 102_A
7_Grundriss EG Markt Neu Gesamtkomplex M. 1-250_Plan 106_A
8_Aussenanlagen nach Umbau M. 1-500_Plan 103_A